



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 822 445
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.01.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		143 496	143 496
Sum inntekter		143 496	143 496
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	4		
Annen driftskostnad	9	64 842	60 544
Sum kostnader		64 842	60 544
Driftsresultat		78 654	82 952
Annen rentekostnad		399 643	301 261
Sum finanskostnader		399 643	301 261
Netto finans		-399 643	-301 261
Ordinært resultat før skattekostnad		-320 989	-218 309
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-320 989	-218 309
Årsresultat		-320 989	-218 309
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-320 989	-218 309
Totalresultat		-320 989	-218 309
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6	-320 989	-218 309
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-320 989	-218 309



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	10 441 717	10 441 717
Sum varige driftsmidler		10 441 717	10 441 717
Sum anleggsmidler		10 441 717	10 441 717
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 9	2 806 676	2 417 280
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		209 909	255 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 909	255 841
Sum omløpsmidler		3 016 585	2 673 121
SUM EIENDELER		13 458 302	13 114 838
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	156 000	136 000
Overkurs	6	3 754 000	3 074 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		3 904 430	3 204 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	2, 6		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Udekket tap	6	589 167	268 179
Sum opptjent egenkapital		-589 167	-268 179
Sum egenkapital		3 315 263	2 936 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 602	145 587
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		62 437	33 000
Sum kortsiktig gjeld		143 039	178 587
Sum gjeld		10 143 039	10 178 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 458 302	13 114 838
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 568517

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 822 445
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: c/o Pilares Eiendom AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Østby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.01.2023

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 923 822 445
SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		143 496	143 496
Sum inntekter		143 496	143 496
Kostnader			
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler			
	4		
Annen driftskostnad	9	64 842	60 544
Sum kostnader		64 842	60 544
Driftsresultat		78 654	82 952
Annen rentekostnad		399 643	301 261
Sum finanskostnader		399 643	301 261
Netto finans		-399 643	-301 261
Ordinært resultat før skattekostnad		-320 989	-218 309
Skattekostnad på resultat	7		
Ordinært resultat etter skattekostnad		-320 989	-218 309
Årsresultat		-320 989	-218 309
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-320 989	-218 309
Totalresultat		-320 989	-218 309
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	6, 6	-320 989	-218 309
Avsatt til annen egenkapital	6		
Overført fra annen egenkapital	6		
Sum overføringer og disponeringer		-320 989	-218 309



Organisasjonsnr: 923 822 445
SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	7		
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	10 441 717	10 441 717
Sum varige driftsmidler		10 441 717	10 441 717
Sum anleggsmidler		10 441 717	10 441 717
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer	4, 9	2 806 676	2 417 280
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		209 909	255 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		209 909	255 841
Sum omløpsmidler		3 016 585	2 673 121
SUM EIENDELER		13 458 302	13 114 838
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	156 000	136 000
Overkurs	6	3 754 000	3 074 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		3 904 430	3 204 430
Opptjent egenkapital			
Fond for vurderingsforskjeller	6		
Annen egenkapital	2, 6		
Udekket tap	6	589 167	268 179
Sum opptjent egenkapital		-589 167	-268 179
Sum egenkapital		3 315 263	2 936 251
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Utsatt skatt	7		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Sum langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 602	145 587
Betalbar skatt	7		
Annen kortsiktig gjeld		62 437	33 000
Sum kortsiktig gjeld		143 039	178 587
Sum gjeld		10 143 039	10 178 587
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 458 302	13 114 838
POSTER UTENOM BALANSEN			
Garantistillelser	8		



Organisasjonsnr: 923 822 445
SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Årsregnskap 2022

Skorhaugstubben Utvikling AS

Org.nr. 923 822 445



RESULTATREGNSKAP

SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt		143 496	143 496
Sum driftsinntekter		143 496	143 496
Annen driftskostnad	9	64 842	60 544
Sum driftskostnader		64 842	60 544
Driftsresultat		78 654	82 952
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		399 643	301 261
Resultat av finansposter		-399 643	-301 261
Resultat før skattekostnad		-320 989	-218 309
Resultat		-320 989	-218 309
Årsresultat		-320 989	-218 309
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap	6	-320 989	-218 309
Sum overføringer		-320 989	-218 309



BALANSE

SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	4	10 441 717	10 441 717
Sum varige driftsmidler		10 441 717	10 441 717
Sum anleggsmidler		10 441 717	10 441 717
OMLØPSMIDLER			
Lager av varer og annen beholdning	4, 9	2 806 676	2 417 280
Bankinnskudd, kontanter o.l.		209 909	255 841
Sum omløpsmidler		3 016 585	2 673 121
Sum eiendeler		13 458 302	13 114 838



BALANSE			
SKORHAUGSTUBBEN UTVIKLING AS			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5, 6	156 000	136 000
Overkurs	6	3 754 000	3 074 000
Annen innskutt egenkapital	6	-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		3 904 430	3 204 430
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	6	-589 167	-268 179
Sum opptjent egenkapital		-589 167	-268 179
Sum egenkapital		3 315 263	2 936 251
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 000 000	10 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 000 000	10 000 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		80 602	145 587
Annen kortsiktig gjeld		62 437	33 000
Sum kortsiktig gjeld		143 039	178 587
Sum gjeld		10 143 039	10 178 587
Sum egenkapital og gjeld		13 458 302	13 114 838

Oslo, 06.01.2023
Styret i Skorhaugstubben Utvikling AS

Thomas Børnich
Styreleder



Skorhaugstubben Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering for de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22,00 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utlignet.

Note 2 Fortsatt drift

Regnskapet er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift.

Note 3 Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mv.

Selskapet har ikke hatt ansatte i 2022.



Skorhaugstubben Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 4 Varige driftsmidler, anlegg under utførelse

	Anlegg under utførelse	Tomt	Totalt
Anskaffelseskost 01.01	2 417 280	10 441 717	12 858 997
Tilgang	389 396	0	389 396
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12	2 806 676	10 441 717	13 248 393
Akkumulerte avskrivninger 31.12	0	0	0
Balansført verdi 31.12	2 806 676	10 441 717	13 248 393

Årets avskrivninger

Avskrives ikke

Avskrives ikke

Tomt er ikke gjenstand for avskrivninger. Anlegg under utførelse er aktiverte kostnader i forbindelse med et pågående eiendomsprosjekt og er klassifisert under omløpsmidler.

Selskapet eier eiendommen Skorhaugstubben 16, gnr. 135, bnr. 37 i Nordre Follo Kommune. Endelig kjøpesum er variabel og avhenger av mulig utnyttelse av tomten, men minimum kjøpesum er kr 17 000 000. Dersom selskapet oppnår målsetningen om en utnyttelse på ca. 1 800 kvm BRAs blir kjøpesummen ca kr 22 500 000.

Kjøpesummen gjøres opp i 3 transjer, hvorav transje 1 på kr 10 000 000 ble betalt i august 2020.

Transje 2 skal utbetales 5 år etter utbetaling av Transje 1, og er lik differansen mellom betalt beløp i Transje 1 og minimum kjøpesum.

Transje 3 betales ved overtakelse av eiendommen, og utgjør endelig kjøpesum fratrukket Transje 1 og Transje 2.

Selskapet har gjennom sitt morselskap Pilares Eiendom AS opsjon på kjøp av eiendommen Skohaugstubben 18 og 20, gnr/bnr 135/144 og 135/32 i Nordre Follo Kommune. Kjøpesummen for eiendommen er kr 20 000 000. Opsjonen løper til 1. september 2023, og Pilares Eiendom AS har betalt opsjonspremie på kr 1 000 000 som vil faktureres Selskapet dersom opsjonen utøves.



Skorhaugstubben Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 5 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen på NOK 156 000 består av 1 560 aksjer à NOK 100. Det er ikke forskjellige aksjeklasser i selskapet og alle aksjene har lik stemmerett.

Selskapet eies av følgende aksjonærer:

Aksjonær	Antall aksjer	Eierandel
Pilares Eiendom AS	1 560	100%
Sum	1 560	100%

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 01.01	136 000	3 074 000	-5 570	-268 179	2 936 251
Kapitalforhøyelse	20 000	680 000	0	0	700 000
Årets resultat	0	0	0	-320 989	-320 989
Pr. 31.12	156 000	3 754 000	-5 570	-589 167	3 315 263



Skorhaugstubben Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Note 7 Skatt

Årets skattekostnad	2022	2021
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	0
Endring i utsatt skattefordel	0	0
Skattekostnad ordinært resultat	0	0
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-320 989	-218 309
Permanente forskjeller	0	0
Skattepliktig inntekt	-320 989	-218 309
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	0
Sum betalbar skatt i balansen	0	0

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2022	2021	Endring
Akkumulert fremførbart underskudd	-594 738	-273 749	320 989
Inngår ikke i beregningen av utsatt skatt	594 738	273 749	-320 989
Utsatt skattefordel (22 %)	0	0	0

I henhold til God regnskapsskikk for små foretak balanseføres ikke utsatt skattefordel.

Note 8 Ikke balanseført gjeld

Selskapet eier eiendommen Skorhaugstubben 16, gnr. 135, bnr. 37 i Nordre Follo Kommune. Endelig kjøpesum er variabel og avhenger av mulig utnyttelse av tomten, men minimum kjøpesum er kr 17 000 000. Dersom selskapet oppnår målsetningen om en utnyttelse på ca. 1 800 kvm BRAs blir kjøpesummen ca kr 22 500 000.

Kjøpesummen gjøres opp i 3 transjer, hvorav transje 1 på kr 10 000 000 ble betalt i august 2020.

Transje 2 skal utbetales 5 år etter utbetaling av Transje 1, og er lik differansen mellom betalt beløp i Transje 1 og minimum kjøpesum.

Transje 3 betales ved overtakelse av eiendommen, og utgjør endelig kjøpesum fratrukket Transje 1 og Transje 2.

Selskapet har gjennom sitt morselskap Pilares Eiendom AS opsjon på kjøp av eiendommen



Skorhaugstubben Utvikling AS

Noter til regnskap 2022

Skorhaugstubben 18 og 20, gnr/bnr 135/144 og 135/32 i Nordre Follo Kommune. Kjøpesummen for eiendommen er kr 20 000 000. Opsjonen løper til 1. september 2023, og Pilares Eiendom AS har betalt opsjonspremie på kr 1 000 000 som vil faktureres Selskapet dersom opsjonen utøves.

Note 9 Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet er nærstående part med Pilares Eiendom AS som de har inngått avtale med. Vilåårene for slike avtaler er på markedsmessige betingelser og er behandlet iht aksjelovens bestemmelser.

Note 10 Hendelser etter balansedagen

Det har ikke vært hendelser etter balansedagen som påvirker regnskapet.